



管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團來自持續經營業務之營業額約為10,200,000港元，較去年同期上升13.6%。本集團之持續經營業務錄得經營虧損12,800,000港元，而於去年同期則錄得經營溢利3,300,000港元。

持續經營業務指於香港之物業投資業務。本集團投資物業之出租率依舊穩定，而該等投資物業之租金可與目前香港商用物業市場之市值租金同步。

來自持續經營業務之經營業績因採納由二零零五年四月一日起生效之新訂／經修訂香港財務報告及會計準則而受到影響。採納香港會計準則第39號導致金融資產公平值變動而產生11,300,000港元之虧損，而採納香港財務報告準則第2號則導致僱員購股權福利開支1,700,000港元。

本集團已於資訊科技（「資訊科技」）業務建立堅固之根據點，現在集團決定將資訊科技之投資套現，並繼續物色其他投資機會。於二零零五年九月十二日，本公司與新世界移動控股有限公司（「新世界移動」）訂立買賣協議（「該協議」）。根據該協議，本公司出售其於New World CyberBase Solutions (BVI) Limited（「NWCBVI」）（「出售集團」）之全部權益，代價為21,000,000港元。NWCBVI乃本集團之科技業務。根據該協議，新世界移動以發行價每股新世界移動股份1.3港元向本公司發行16,153,846股新世界移動股份，以支付該協議項下應付之代價。出售交易（「該交易」）之詳情已刊載於本公司日期為二零零五年九月十二日之公佈內。該交易已於二零零五年十月二十一日完成。

股東應佔虧損為23,100,000港元（二零零四年：4,100,000港元）。



管理層討論及分析 (續)

業務回顧

於本財政年度之首六個月內，本集團有兩方面之業務重點：科技相關業務及物業相關業務。就資訊科技相關業務而言，本集團不斷奠定其於中國之穩固根基，並抓緊電訊及互聯網市場飛快和優越的發展。本集團察見多媒體訊息服務（「MMS」）、無線應用協定（「WAP」）及互聯網業務持續增長。新世界數碼基地不斷充實產品組合，為邁向 3G 市場作好準備。

於對上六個月內，本集團建立了兩大範疇之業務：(i)移動娛樂方面之數碼音樂相關服務；及(ii)「本地化」城市指南搜尋服務。

本集團已成功推出逾 20 種全國移動娛樂 MMS、WAP 及短訊服務（「SMS」）產品。所提供之該等服務主要集中於中華人民共和國（「中國」）無線及在線市場之數碼音樂方面，包括下載鈴聲、彩鈴及側鈴。

此外，本集團已擴展其全國性地理資訊移動互聯網服務，www.chinaquest.com現提供全面本地化城市資訊搜索服務，初步覆蓋幾個主要省份。該項服務容許顧客透過互聯網及移動電話搜尋本地城市資訊及方向導航。

本集團已於中國成立七個營運辦公室，位於北京市、上海市、廣州市、南京市、西安市、成都市及瀋陽市。目前在中國僱有 180 名僱員支援此項業務。業務經營分為六個區域，每個區域集中經營於指定地區內之銷售業務，而產品管理及研究開發團隊則以上海為基地。

本集團於中國科技業務建立穩固市場地位。於九月，本集團計劃訂立買賣協議，為新世界數碼基地提供套現科技投資之機會。完成後，本集團將探索其他投資機會，該等投資機會可能會或不會包括資訊科技相關業務。



管理層討論及分析 (續)

未來展望

新世界數碼基地未來將繼續於不同市場領域探索投資機會。首個新市場領域為航空業。與其他已發展市場比較，中國之私人噴射機服務滲透率仍然偏低，故本集團相信，有關之市場可望進一步增長。為此，董事會認為收購客機將(i)有助本集團抓緊私人噴射機服務不斷增長之市場潛力，藉以將其業務範疇擴展至包機及管理服務；及(ii)擴闊本集團之整體收入基礎。收購客機、建議供股及建議配售可換股票據之詳情，已刊載於本公司日期為二零零五年十一月十四日之公佈內。

於二零零五年十一月十一日，本公司間接全資附屬公司Glory Key Investments Ltd. 訂立G200客機購買協議，以代價18,500,000美元購買G200客機。於二零零五年十一月九日，Everbest Business Limited (「Everbest Business」) (由本公司間接全資附屬公司Beaubourg Holdings Inc. 與C Jet Limited各持一半權益之公司) 與獨立第三方Gulfstream Aerospace Corporation 訂立G450客機購買協議，據此Everbest Business以代價31,150,000美元購買G450客機。本集團就客機收購事項應付之總代價約為34,080,000美元，會以建議供股及可換股票據配售事項所得之款項淨額支付。此項收購將為本集團開拓新投資領域之開端。

財務資源

1. 流動資金及財務資源

於二零零五年九月三十日，本集團之股東資金約為244,500,000港元(二零零五年三月三十一日：約為226,200,000港元)，而每股資產淨值約為0.49港元(二零零五年三月三十一日：約每股0.52港元)。

本集團之資金主要來自內部資源、銀行及其他公司之信貸。本集團於二零零五年九月三十日之借貸淨額(總借貸減銀行及現金結餘)合共約為145,300,000港元(二零零五年三月三十一日：約141,500,000港元)。有抵押銀行貸款於二零零五年九月三十日約有134,400,000港元(二零零五年三月三十一日：約134,400,000港



管理層討論及分析 (續)

財務資源 (續)

1. 流動資金及財務資源 (續)

元)，須由銀行每年作出檢討。因此，就財務報告而言，有抵押銀行貸款已分類為流動負債。然而，此舉並不代表有抵押銀行貸款總額須於二零零五年九月三十日起計一年內償還。此外，本集團一向能準時償還本金額及利息，而本集團用作銀行貸款抵押之投資物業於二零零五年九月三十日之賬面值約為385,000,000港元，遠高於有抵押貸款之餘額。因此，董事認為，本集團之大部分有抵押銀行貸款中均無即時之還款壓力。

於二零零五年五月，本公司完成配售 58,000,000 股股份，配售價為每股 0.24 港元。配售事項所得款項淨額約為 13,000,000 港元。

於二零零五年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為 37,900,000 港元（二零零五年三月三十一日：約 41,700,000 港元）。流動資金比率（不包括與出售集團有關之資產及負債）約為 0.34（二零零五年三月三十一日：約 0.28）。

2. 負債資產比率

於二零零五年九月三十日，負債資產比率（按借款總額除以有形資產總值（不包括與出售集團有關之資產及負債）計算）約為 0.38（二零零五年三月三十一日：約 0.38）。

3. 利率風險及外匯風險

銀行貸款及其他借貸主要按香港銀行同業拆息加若干議定息差計息。本集團業務主要在香港及中國內地進行，而所有資產與負債均以人民幣、港元或美元計算。董事相信該等貨幣之匯率波動極微，因此毋須採用對沖措施。



管理層討論及分析 (續)

財務資源 (續)

4. 資產抵押

於二零零五年九月三十日，本集團已將賬面值為385,000,000港元(二零零五年三月三十一日：約385,000,000港元)之投資物業抵押予一間銀行，作為本集團獲授之銀行信貸之抵押品。

5. 或然負債

本集團有一項或然負債，有關一間中國政府機構入稟中國法院，就本公司及若干附屬公司在中國使用繪製城市地圖資料以獲取利益之侵權行為提出索償，金額達人民幣5,000,000元。根據中國法院頒佈之命令，本集團須就上述索償凍結其價值達人民幣5,000,000元之資產。於二零零五年九月三十日，中國法院已採取行動凍結本集團若干附屬公司之部份銀行結餘人民幣800,000元。儘管目前仍未能確定或有事件之結果，董事相信，任何因而產生之負債均不會對本集團之財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

此外，本公司一間附屬公司就以給予相關中國法院該附屬公司一項物業之留置權之方式，就其與債務人展開之訴訟程序向一間聯營公司提供約人民幣900,000元之擔保。該物業位於中國北京，於二零零五年九月三十日之賬面值約為3,900,000港元。

僱員

於二零零五年九月三十日，本集團在香港及中國內地聘用190名全職僱員。薪酬待遇乃考慮本集團經營所在地區及業務之薪酬水平及組合與整體市場情況而釐定。本集團會定期檢討薪酬政策。除退休計劃外，亦會根據個別員工之表現及行業慣例給予僱員年終花紅及購股權作為獎勵，並提供有系統之培訓計劃以培訓僱員及發展員工潛能。